Gemeente Midden-Delfland

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Midden-Delfland.

Nr. 117622

25 augustus 2016

Gemeente Midden-Delfland - Nota Kruimelgevallenregeling

Toelichting op de Kruimelgevallenregeling
1.1 Context
Aan het college van burgemeester en wethouders is door de wetgever beleidsvrijheid toegekend om van bestemmingsplannen af te wijken. Deze nota geeft handvatten voor die gevallen waarbij zonder besluit van het College met behulp van de kruimelgevallen regeling afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Artikel 4 Bijlage II Bor geeft aan welke gevallen in aanmerking komen voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.
De reikwijdte van de kruimelgevallen regeling is groot. We maken daarom onderscheid tussen gevallen die weinig impact hebben op de omgeving en de ingrijpende gevallen waarbij meer belangen spelen. Deze nota geeft aan in welke gevallen het college positief tegenover het afwijken van de geldende bestemmingsplannen staat. Deze gevallen kunnen met deze nota eenvoudiger afgehandeld worden. Het verlenen van een ontheffing met toepassing van dit kruimelbeleid is door het college van burgemeester en wethouders aan het afdelingshoofd gemandateerd. Op deze manier kunnen wij de gevallen uit deze nota op een snelle en consequente wijze afhandelen binnen de reguliere procedure van 8 weken.
Niet alle gevallen waarvoor een kruimelafwijking mogelijk is, zijn opgenomen in onderhavige nota. Gevallen die niet in deze nota zijn opgenomen en afwijkende gevallen van deze nota worden per geval beoordeeld. Dergelijke gevallen krijgen een maatwerkbeoordeling en leggen wij ter advisering voor aan het college.
Voor deze gevallen kan het nodig zijn om de standaard procedure te verlengen met 6 weken. Wij moeten immers beter onderzoeken of de afwijking wenselijk is en past binnen een goede ruimtelijke ordening. Ook kan het zijn dat er zodanige belangen spelen dat het wenselijk is vanuit de gemeente een planschade overeenkomst op te stellen en om belanghebbende te horen. Dit kost meer tijd. Een dergelijke maatwerkbeoordeling is sowieso van toepassing op:

- monumenten
- woningen in Beschermd Stads- en Dorpsgezicht
- niet woningen (bedrijven, winkels, kantoren e.d.)
  1. 2 Doelstelling

Om op een zorgvuldige wijze (bouw)plannen (zowel 'bouwen' als 'gebruiken') die afwijken van het bestemmingsplan te beoordelen is het nodig vast te leggen hoe om te gaan met de bevoegdheid om in zogenaamde ‘kruimelgevallen’ af te wijken van een bestemmingsplan. Doelstelling van deze nota is om op een snelle en onderbouwde wijze medewerking te verlenen aan de veelvoorkomende verzoeken om af te wijken.
1.3 Omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning voor het bouwen mag alleen worden verleend indien het bouwplan niet in strijd is met het bestemmingsplan. In bepaalde gevallen kan het voorkomen dat een strijdig bouwplan toch wenselijk is. Als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, kan het college afwijken op de volgende wijzen:

1. met toepassing de afwijkingsregels die binnen het bestemmingsplan zijn weergegeven; de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid;
2. met toepassing van de kruimelgevallenregeling: dit zijn afwijkingsregels die hun grondslag vinden in het Besluit omgevingsrecht (artikel 4 Bijlage II Bor);
3. met toepassing van de ‘buitenplanse’ afwijkingsbevoegdheid als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat en de gemeenteraad geen bedenkingen tegen het plan heeft.

Deze nota is dus een uitwerking van de onder 2 genoemde afwijkingsmogelijkheid.
<u>Procedure</u>
Voor de afwijkingen die vallen onder de kruimelgevallenregeling geldt onder de Wabo de reguliere procedure en is de beslistermijn 8 weken. Deze periode kan verlengd worden met 6 weken. Bezwaar, beroep en hoger beroep zijn mogelijk.
1.4 Bevoegdheid
De mogelijkheid om medewerking te verlenen aan aanvragen op basis van de kruimelgevallenregeling is geen ‘verplichting’, maar een ‘bevoegdheid’ met een afweging per individueel belang. De voorgestelde regeling is hierbij een hulpmiddel. Een omgevingsvergunning als hier bedoeld, dient dan ook niet als een recht te worden beschouwd.

1.5 Planschade overeenkomst
De aanvrager sluit met de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst af. Het doel hiervan is het financiële risico dat de gemeente loopt bij het toepassen van een planologische maatregel via de planschadeovereenkomst af te wentelen op de vergunningvrager.
1.6 Reikwijdte beleidsregels
Voor bepaalde onderdelen van de kruimelgevallenlijst van Bijlage II van het Bor hebben wij nadere regels opgenomen. Aanvragen worden overeenkomstig deze regels getoetst. Voor alles wat binnen het kader van de opgestelde beleidsregels valt, is geen besluit van het college nodig.
Voor de volgende onderdelen van de kruimelgevallen zijn regels opgenomen in deze nota:
- Onderdeel 1: Een bijbehorend Bouwwerk;
- Onderdeel 3: Een bouwwerk geen gebouw zijnde;
- Onderdeel 4: Een balkon, dakterras, dakopbouw (..)

Alles wat buiten deze opgestelde beleidsregels valt of afwijkt van de in deze nota opgestelde regels, gaat voor besluitvorming naar het college. Daarbij vindt een toetsing plaats van alle ruimtelijk relevante aspecten. Per geval maken wij dan een beleidsafweging.
De volgende onderdelen van de kruimelgevallen van Bijlage II van het Bor zijn in het geheel niet opgenomen in deze nota en is altijd een college besluit nodig:
- Onderdeel 2: Infrastructurele of openbare voorzieningen;
- Onderdeel 5: Antenne-installatie;
- Onderdeel 6: Warmtekrachtkoppeling bij glastuinbouw;
- Onderdeel 7: Mestvergister bij agrarisch bedrijf;
- Onderdeel 8: Herinrichting openbaar gebied;
- Onderdeel 9: Gebruik van bouwwerken (eventueel met bouwactiviteiten)
- Onderdeel 10: Gebruik recreatiewoningen;
- Onderdeel 11: Ander tijdelijk gebruik (restcategorie).

1. 8 Begrippen en Wijze van meten

In de regels worden diverse begrippen gehanteerd en zijn diverse maataanduidingen opgenomen. Voor de begrippen en voor de wijze van meten verwijzen wij naar Bijlage II van het Bor en het op het betreffende perceel geldende bestemmingsplan. De begrippen en de wijze van meten van Bijlage II van het Bor gaan voor op die van het bestemmingsplan.

Waar is de regeling op van toepassing?

Onderdeel 1 een bijbehorend bouwwerk

Wettekst Bor bijlage II artikel 4 lid 1 Een bijbehorend bouwwerk
Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
b. de oppervlakte niet meer dan 150 m2;

Op basis van dit artikel zijn nadere regels opgesteld voor 3 situaties:
1. een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel
2. een bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel buiten het achtererfgebied
3. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de achtertuin c.q. zijtuin

Deze werken wij hieronder verder uit.

Situatie 1: een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel
Voorwaarden :
a. het betreft een erker:
   - diepte maximaal 1m;
   - de hoogte van de erker is maximaal 0,3m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
   - de breedte van de erker is maximaal 2/3 van de gevelbreedte;
   - er vindt een stedenbouwkundige afweging plaats en er wordt welstandsadvies gevraagd;

b. bij een woning zonder achterom:

een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van fietsen of containers is toegestaan. Oppervlakte is maximaal 4m² met een hoogte van maximaal 1,25m. De plaats van het bijbehorend bouwwerk wordt altijd stedenbouwkundig afgewogen. Bij voorkeur de bebouwing uit het zicht van de straat houden met beplanting.

Definitie erker *Een uitbreiding van een ruimte of ander vertrek in een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en in open verbinding staat met het bedoelde vertrek. De buitenzijde wordt veelal begrensd door kozijnen. Bij een erker ligt de vloer meestal op gelijke hoogte met die van het vertrek waar de erker bij hoort.*

Situatie 2: een bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel buiten achtererfgebied

Voorwaarden :

1.Maximale oppervlakte
De totaal te bebouwen oppervlakte van een hoekperceel bedraagt niet meer dan 50% van het zijerf +achtererf (exclusief het hoofdgebouw);
2.Maximale hoogte
De goothoogte bedraagt niet meer dan 3m of 0,3m boven de eerste verdiepingsvloer. De bouwhoogte is maximaal 5m.
Een bijbehorend bouwwerk in 1 laag met een kap is mogelijk als het bouwwerk in samenhang is met het hoofdgebouw;

3. Maximale breedte
   a. maximaal 50% van de breedte van het zijerf mag worden bebouwd;
   b. de minimale afstand van de bebouwing tot het openbaar gebied is ten minste 2m;
   c. de afstand van de uitbouw tot aan de voorgevel is gelijk aan de breedte van de uitbouw;
   d. de toegestane breedte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 4m;
   c. bij hoekwoningen niet grenzende aan openbaar toegankelijk gebied mag er tot op de erfgrens worden gebouwd of 1m er van af.

4. Minimale afstand tot de voorgevel
   de afstand van de uitbouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw is gelijk aan de breedte van de uitbouw;
5. Maximale afstand vanaf de achtergevel
   De aanbouw mag tot maximaal 4m achter de achtergevel van de woning (oorspronkelijke hoofdgebouw) worden gebouwd.

Situatie 3: een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de zijtuin c.q. achtertuin

Voorwaarden :

1. Maximale oppervlakte
   a. Conform vergunningsvrij artikel 2, onderdeel 3 onder f Bor. De zijtuin mag in dit geval worden meegerekend bij het bebouwingsgebied (vanaf 1m achter de voorgevelrooilijn).
   b. In geval van een bebouwingsgebied groter dan 300m²: 90m² vermeerderd met 20% van het deel dat groter is dan 300m² tot een maximum van 150m².
   c. Er vindt altijd een stedenbouwkundige afweging plaats over de plaatsing en het uiterlijk van het bouwwerk.

2. Maximale goot of boeiboordhoogte
   Niet meer dan 3m (conform vergunningsvrij artikel 2, onderdeel 3 onder b Bor).
3. Maximale bouwhoogte
   Niet meer dan 5m (conform vergunningsvrij artikel 2, onderdeel 3 onder b Bor).
4. Plaatsing bijgebouw
   a. Het bijgebouw mag de voorgevelrooilijn van de woning van derden niet overschrijden;
   b. Het bijgebouw staat minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn;
   cf. Het bijgebouw staat minimaal 2m vanaf openbaar gebied.

Onderdeel 3 een bouwwerk geen gebouw zijnde

<u>Wettekst Bor bijlage II artikel 4 lid 3 een bouwwerk geen gebouw zijnde</u>
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 10 m, en
b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;

Op basis van dit artikel zijn nadere regels opgesteld voor een veel voorkomende situatie van een erfafscheiding langs openbare weg in de zijtuin. Deze werken wij hieronder verder uit.

Erfafscheidingen langs openbare weg in de zijtuin

1. Erfafscheidingen
a. Erfafscheidingen zijn niet hoger dan 2m;
b. Erfafscheidingen mogen op de perceelsgrens worden geplaatst met openbaar gebied. De afscheiding is dan tot maximaal 1m boven maaiveld gesloten. Daarboven is de constructie open;
c. De afstand van de erfafscheiding vanaf de voorgevelrooilijn is gelijk aan de breedte van de erfafscheiding (maximaal de breedte van de zijtuin);

Onderdeel 4 een dakterras, balkon (..), dakopbouw (..)

Wettekst Bor bijlage II artikel 4 lid 4 een dakterras, balkon (..) dakopbouw(..)

Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;
Op basis van dit artikel zijn nadere regels opgesteld voor een veel voorkomende situatie zoals een dakopbouw, dakkapel of een nokverhoging. Deze werken wij hieronder verder uit.

Dakopbouw, dakkapel of nokverhoging

Een dakopbouw/ nokverhoging of dakkapel is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de uitvoering is gelijk(soortig) aan een eerder (legaal) gerealiseerde dakopbouw/nokverhoging/dakkapel in hetzelfde bouwblok (trendsetter).
b. Een nieuwe dakopbouw/nokverhoging/dakkapel binnen een bouwblok is maatwerkbeoordeling. Indien er geen stedenbouwkundige of welstandtechnische bezwaren bestaan kan medewerking worden verleend.